TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista

Il sottoscritto avv. Angelo RIPOLI, cod. fisc. RPLNGL71H05I754X, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Giuseppe SOLARINO ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo **n. 141/2025 R.G.Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **10 febbraio 2027 alle ore 10.00,** presso la sala aste telematiche n. 27 del Tribunale di Siracusa nel Viale Santa Panagia , si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, **il cui gestore della vendita telematica è la società GRUPPO EDICOM s.p.a.,** nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.garavirtuale.it . Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione e del fondo spese, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita**. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO n. 1:

"Piena proprietà di un'abitazione indipendente di tipo economico, non rientrante nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata, che consta di una palazzina di quattro piani fuori terra, di cui un vano ed accessori al primo piano , da un vano ed accessori al secondo piano e da un vano e terrazza a livello al piano terzo, sita in Lentini nella Via Ionio n. 19, in catasto al foglio 78, p.lla 1526 sub 4 (già identificato al foglio 92, p.lla 1487), cat. A/3, classe 2, vani 5, r.c. € 198,84 ".

Prezzo base: € 31.218,75;
Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 23.414,06;
Rilancio minimo di gara: € 1.600,00.
Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE:

In relazione alla regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile pignorato, a seguito di una verifica effettuata dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistica e Sanatorie Edilizie del Comune di Lentini in data 08/09/2025 con successivo accesso agli atti, si è riscontrata l'esistenza della seguente documentazione e precisamente:

1. **Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili** del ***Omissis*** *(all. n. 7)* rilasciato a nome del Sig.***Omissis***, con il quale veniva autorizzata l'edificazione dei piani terra, 1° e 2°, tutti destinati a civile abitazione *(vedasi all. n. 8 – Progetto approvato)*;
2. **Autorizzazione di Abitabilità** del ***Omissis*** *(all. n. 4)* rilasciata a nome del ***Omissis*** su quanto edificato con il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del ***Omissis***;
3. **Approvazione progetto di soprelevazione** del ***Omissis*** *(all. n. 9)* rilasciata a nome del Sig. ***Omissis***, con la quale veniva autorizzata l'ampliamento del 2° piano con variazione della tramezzatura interna, la realizzazione del 3° piano e la modifica di alcune rampe del corpo scala esistente *(vedasi all. n. 10 – Progetto approvato)*.

Dopo i lavori di ampliamento con modifiche interne e soprelevazione del fabbricato, non è stata richiesta dal Sig. ***Omissis*** la nuova Autorizzazione di Abitabilità

Attualmente l'immobile non è più conforme dal punto di vista urbanistico al suddetto ultimo atto autorizzativo del ***Omissis*** e non lo è anche dal punto di vista catastale, nonostante le planimetrie siano state aggiornate in data 09/11/2015 dall'allora proprietario, Sig. ***Omissis***, ovvero un paio di mesi prima che si stipulasse l'atto di compravendita con l'esecutato *(all. n. 11/a)*. Infatti, nel tempo il fabbricato è stato interessato da ulteriori modifiche interne, soprattutto ai piani 1° e 2°, e dalla chiusura di una finestra al 2° piano, mentre, in tempi più recenti, ovvero successivamente all'acquisto dell'abitazione da parte dell'esecutato ed esattamente nell'anno 2017, da un ampliamento con modifiche interne del 3° piano, dalla demolizione di quasi tutti i tramezzi esistenti al 1° piano e dall'ampliamento del bagno al 2° piano a scapito della confinante camera da letto singola. Inoltre, sia l'ampliamento al 3° piano che la chiusura della finestra al 2° piano hanno anche comportato la variazione dell'unico prospetto.

In merito alle attuali planimetrie catastali, bisogna anche aggiungere che esse presentano diversi errori dimensionali ed un balcone errato, di conseguenza si sarebbero dovute rifare a prescindere dalle ulteriori modifiche apportate dall'esecutato dopo l'anno 2015.

POSSIBILITA' DI REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI E DELLE DIFFORMITA':

Premesso che sull'immobile non esistono procedure amministrative o sanzionatorie, la regolarizzazione urbanistica dell'immobile potrà riguardare esclusivamente la chiusura della finestra al 2° piano, tutte le modifiche interne ai vari piani e la sola tettoia esistente al 3° nonché ultimo livello in quanto avendo una superficie pari a circa 20,50 mq è di molto inferiore al massimo consentito di 50 mq. Per quanto riguarda invece l'ampliamento di circa 13,5 mq che è stato realizzato dall'esecutato al 3° piano, occupando parte della superficie coperta dalla suddetta tettoia, questo non potrà essere sanato in quanto, a detta del tecnico dell'ufficio urbanistica con il quale mi sono confrontato, non viene rispettata la doppia conformità visto che oggi a Lentini in quella zona non è consentita la realizzazione di una terza elevazione.

Pertanto, detto ciò, si dovrà innanzi tutto provvedere al disotto della tettoia esistente al 3° piano alla demolizione dell'ampliamento, per la qual cosa servirà istruire un'opportuna pratica, che andrà ad interessare una parte marginale dell'attuale cucina ed il doppio servizio, riproponendo poi in posizione arretrata l'originaria facciata in conformità al progetto approvato con Autorizzazione Edilizia del ***Omissis***. Dopodiché, tramite la redazione ed il deposito al Comune di Lentini di una S.C.I.A. in Sanatoria si potranno regolarizzare sia la chiusura della finestra al 2° piano che tutte le modifiche interne, mentre la tettoia al 3° piano si potrà regolarizzare ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. 4/2003 che prevede a corredo anche la presentazione di una semplice pratica presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa. Inoltre, dopo aver regolarizzato l'immobile, a completamento dell'intero iter autorizzativo, si dovrà ottenere il rilascio della S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) ex Certificato di Abitabilità che presuppone oltre alla regolarità urbanistica anche la conformità catastale dello stesso. Pertanto per ottenere la S.C.A. sarà necessario eseguire i seguenti ulteriori interventi ed adempimenti e precisamente:

- il rifacimento a norma di legge, a cura di un'impresa abilitata, dell'impianto elettrico del 1° piano che dovrà anche essere certificato, così come quelli già a norma degli altri piani;
- la redazione, da parte di un tecnico abilitato della Dichiarazione di rispondenza relativa agli impianti idrici e di scarico esistenti;
- il rifacimento delle planimetrie catastali in quanto dovranno essere conformi allo stato attuale dell'immobile.

Da ciò ne consegue, che in fase di valutazione dell'immobile, si dovranno considerare a decurtazione del valore di mercato, ricavato con i criteri di stima che verranno adottati, i seguenti costi per:
a) la demolizione delle sole pareti riguardanti l'ampliamento e quindi anche l'intero doppio servizio, il trasporto e conferimento a discarica degli sfabbricidi e la realizzazione della nuova parete di facciata i cui costi, comprensivi delle competenze tecniche per la pratica necessaria

per effettuare la demolizione, sono stimabili in **€ 3.500,00**; **b)** la redazione ed il deposito da parte di un tecnico abilitato della S.C.I.A. in Sanatoria che è stimabile, considerando anche l'applicazione per gli abusi in specie della sanzione minima, in **€ 1.500,00**; **c)** la regolarizzazione ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. 4/2003 della tettoia al 3° piano che è stimabile, comprendendo anche le competenze tecniche riguardanti anche la pratica da presentare al Genio Civile ed il pagamento al comune di €/mq 50,00, in **€ 2.000,00**; **d)** le competenze tecniche e le spese vive necessarie per l'aggiornamento delle planimetrie catastali che sono stimate in € **850,00**; **e)** il rifacimento a norma di legge del solo impianto elettrico del 1° piano e la sua certificazione che deve essere estesa anche agli altri piani già a norma, che è stimabile in € **1.250,00**; **f)** la redazione da parte di un tecnico abilitato della Dichiarazione di Rispondenza sugli esistenti impianti idrico e di scarico che si può stimare in **€ 250,00**; **g)** la redazione ed il deposito della S.C.A. che è stimabile, compresi i diritti di segreteria e di esame progetto, in **€ 1.250,00**. Pertanto, per regolarizzare l'immobile sia dal punto di vista urbanistico che catastale e per ottenere il rilascio della S.C.A., bisognerà affrontare un costo totale stimabile in **€ 10.600,00**.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'immobile pignorato, è già dotato dell'attestato di prestazione energetica che è parte integrante dell'Atto di provenienza *(all. 6)*, ma in considerazione del fatto che esso scade a breve, ovvero in data 19/01/2026, e pertanto addirittura prima dell'udienza del 26/02/2026 fissata per la determinazione delle modalità della vendita, lo scrivente ha provveduto a rielaborarlo, anche perché nel corso dei suoi 10 anni di validità, ormai, come già detto, quasi del tutto trascorsi, l'abitazione, così come riportato in risposta al precedente *QUESITO V*, è stata oggetto di un ampliamento, di numerose modifiche interne ed esterne e sono stati sostituiti diversi infissi (vedasi *all. 12 - A.P.E. dell'immobile*).

Tutti i superiori costi di regolarizzazione saranno a carico dell'aggiudicatario essendo stati decurtati dal prezzo di stima.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: L'immobile è allo stato abitato dal debitore con la sua famiglia.

LOTTO n. 2:

"Piena proprietà di un'autorimessa sita a piano terra in Lentini nella Via Ionio n. 17, in catasto al foglio 78, p.lla 1526 sub 3 (già identificato al foglio 92, p.lla 1487), cat. C/6, classe 3, mq. 35, r.c. € 68,69".

Prezzo base: € 9.562,50;

Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 7.171,88;

Rilancio minimo di gara: € 480,00.

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZA, URBANISTICA E CATASTALE:

L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio del **Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili del ..(all n. 7)** rilasciato a nome del sig…, con il quale veniva autorizzata l'edificazione dei soli piani terra, 1° e 2° dell'attuale fabbricato del quale esso occupa quasi l'intero piano terra. Originariamente l'attuale autorimessa rappresentava un'abitazione di tipo ultrapopolare (cat. Catastale A/5) che in data 12/02/2004 ha cambiato la destinazione d'uso in autorimessa (vedasi all.3/b- Visura storica catastale) ed in tale data è stata pertanto depositata al catasto una nuova planimetria **che risulta a tutt'oggi conforme)** (all. n. 11/b).

A tal proposito, bisogna far presente che di norma per effettuare il cambio di destinazione d'uso di un'immobile, verificata la fattibilità, bisogna presentare una corretta pratica edilizia al Comune che può essere una SCIA o un Premesso di Costruire a seconda della presenza o meno di opere da eseguire. Nel caso di specie, in occasione della verifica effettuata dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistica e Sanatorie del Comune di Lentini in data 08/09/2025 con successivo accesso agli atti, si è trovato soltanto un **Nulla Osta** del … (ll. n. 13), rilasciato a nome del sig… , con il quale **si autorizzava l'allargamento dell'originaria porta della casa terrana a garage,** cosa che, a detta del tecnico comunale con il quale mi sono confrontato, all'epoca al Comune di Lentini era consuetudine fare quando si trasformava un'abitazione a garage o a magazzino, ovvero in quelle destinazioni per le quali necessita avere un'ampia apertura. Detto ciò l'immobile dovrebbe ritenersi conforme dal punto di vista urbanistico, così come lo è catastalmente a meno di un piccolo errore riguardante il numero civico che risulta essere lo stesso dell'abitazione, ovvero il n. 19 invece che il numero 17 e pertanto andrebbe effettuato l'aggiornamento presentando al catasto una semplice istanza e senza affrontare alcun costo.

Inoltre si fa presente che, diversamente, da quanto risulta correttamente nella visura storica catastale (all. n. 3/b), nella planimetria catastale (all. n. 11/b) si riscontrano ancora, **come è normale che sia,** i dati catastali precedenti, ovvero quelli che sono derivati dalla variazione della destinazione da abitazione ad autorimessa avvenuta in data 12/02/2004.

Premesso quanto sopra che sull'immobile non esistono procedure amministrative o sanzionatorie, non vi sono abusi edilizi e/o difformità da regolarizzare a meno dell'aggiornamento al catasto del numero civico dall'attuale n. 19 al n. 17 per il quale non bisogna affrontare costi.

Per il garage non è prevista la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Tutti eventuali superiori costi di regolarizzazione saranno comunque a carico dell'aggiudicatario essendo stati decurtati dal prezzo di stima.
L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.
Disponibilità del bene: L'immobile è allo stato nel possesso e disponibilità del debitore.

*** *** *** ***

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.** L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima **deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno _09_/_02_/_2027_ .**
Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, **nonché versare un fondo spese di importo pari almeno al 20% del prezzo offerto,** secondo la modalità in seguito indicata.
Si precisa che, nei casi ammessi di **versamento della cauzione e fondo spese tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo** entro il **giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**
L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.
L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato in Siracusa nella Via Alcibiade n. 60/A. Sulla busta dovranno essere

annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto in bollo dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, e quello versato a titolo di fondo spese, non inferiore al 20% del prezzo offerto;
- **la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile per il versamento della cauzione e del fondo spese, da eseguire con titoli separati, che devono essere allegati alla domanda di partecipazione e inseriti all'interno della busta**;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;

- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze, ove fosse necessario;
- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Siracusa. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato sia per il versamento della cauzione, sia per il versamento del fondo spese;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare **anticipatamente e separatamente**, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, nonché una somma pari al 20% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 141/2025 R.G.Es. al seguente IBAN IT36W0538717100000004754867, con causale "Proc. Esecutiva n. 141/2025 R.G.E., numero del lotto, versamento cauzione", e con causale "Proc.

Esecutiva n. 141/2025 R.G.Es. R.G.E., numero del lotto, versamento fondo spese", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'importo per cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici https://pst.giustizia.it, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, **nel caso di offerta telematica,** inoltre in caso **di offerta cartacea** inserire anche, e in modo separato, un assegno circolare non trasferibile o vaglia circolare non trasferibile sia per la cauzione che per il fondo spese, entrambi intestati all'avv. Angelo RIPOLI, professionista delegato, non trasferibili.
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it , accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base

d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;

- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica GRUPPO EDICOM s.p.a. allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.garavirtuale.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.garavirtuale.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex* art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Si dà, altresì, atto che l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4°, c.p.c. (**dichiarazione antiriciclaggio)** nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e che, in caso di inadempimento, il giudice dell'esecuzione, con decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** *** *** ***

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

*** *** *** ***

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015".

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura e spese dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o dalla comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione, in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

*** *** *** ***

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche e maggiori informazioni possono essere reperite presso il custode, al numero di cellulare 3497456834.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico GRUPPO EDICOM s.p.a. al numero 058620141.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione, a cura di Gruppo Edicom s.p.a. tramite il sistema "Aste Click" dell'annuncio di vendita sui siti internet casa.it, idealista.it e bakeka.it;

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Siracusa 03 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Angelo Ripoli

Firmato digitalmente da: ANGELO RIPOLI
Ruolo: AVVOCATO
Data: 03/11/2026 14:45:08